



## MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr. 1071 / 18.04.2018  
29245

Ca urmare a cererii adresate de SC TEOMAR SRL, CUI RO 5378830 prin reprezentant Molnar Adalbert cu domiciliul în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, str. nr. înregistrată la nr. 29245 din 22.08.2017 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 01.09.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

### AVIZ

Nr. 4 din 18.04.2018

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru - "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, **CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE D+P+1**", Baia Mare, strada Copalnic, strada Dumbrăviței, strada Cărbunari nr. F.N

- **Inițiator:** SC TEOMAR SRL
- **Proiectant:** SC EDILINNE SRL,
- **Specialist cu drept de semnătură RUR:** Ștefănescu Petre Iulian

#### **Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.:**

- Teritoriul reglementat prin PUZ este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare fiind delimitat la nord de str. Cărbunari, la est de str. Dumbrăvița, la sud este delimitat de str. Copalnic, iar la vest de nr. cadastral 105533; este identificat prin numerele cadastrale 111670, 10765, 108638, 108639, 100845, 100846, 113262, 111913, 101012, 101333, 111672, 111673, 103103, 103104, 10772.
- Suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z. este de 9734 mp.

#### **Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

**Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:**

- Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare,

**Zona a fost reglementată anterior prin PUD aprobat prin HCL 495/2008:**

- Funcțiunea statuată în zonă în baza autorizațiilor de construire emise anterior: locuințe individuale cu regim izolat de construire.

#### **Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

UTR: L 2 subzona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă D+P+1.

- regim de construire: izolat
- funcțiuni predominante: locuințe individuale

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat cu D+P+1

1. – nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
2. – regimul de construire va fi numai izolat;
3. – se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
4. – lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 18.0 m.

5. – raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;  
 6. – înălțimea maximă recomandată este de P+1, D+P+1  
 7. – plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### CONDIȚIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de 700 mp și un front la stradă de minim 12.0 m;

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 7.0 metri.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,00 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Modernizarea și lărgirea rețelei stradale existente până la un profil transversal de minimum 8m

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe  $H_{max} = 8.0$  metri (D+P+1).

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;



- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 100 mp.;
- suprafața minimă de zonă verde 40%

#### ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.9 mp. ADC/mp. Teren
- G.O. maxim = 60%
- Sp.V.= 40%

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.09.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Nu e cazul.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 273 /2016 emis de Primăria Municipiului Baia Mare.

Primar  
Cătălin Cherecheș



Arhitect Șef  
Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ionce Mirela